Le guide des aides

ÉTABLI AU 1ER JANVIER 2015

- PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS
- PROPRIÉTAIRES BAILLEURS
- COPROPRIÉTAIRES
- SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES

Document d'information non contractuel



SOMMAIRE

L'Anah, UNE RÉPONSE TERRITORIALE AUX ENJEUX DE L'HABITAT PRIVÉ

Établissement public d'État, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. Pour atteindre cet objectif, elle accorde notamment des subventions pour l'amélioration des résidences principales de propriétaires occupants modestes ou de logements locatifs de propriétaires bailleurs privés, en échange de contreparties sociales.

Centrée sur les publics les plus modestes, l'Agence s'engage en faveur d'un habitat solidaire, avec comme priorités :
- le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé ;
- la rénovation thermique de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique ;
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement ;
- le redressement des copropriétés en difficulté.

L'Anah participe également au développement d'une offre de logements privés à loyers et charges maîtrisés.

Pour adapter au mieux ses aides aux situations locales, l'Anah est présente dans chaque département par le biais de sa délégation locale intégrée au sein de la Direction départementale des territoires (DDT) et multiplie les partenariats avec les collectivités territoriales.

ÊTES-VOUS CONCERNÉ PAR LES AIDES DE L'ANAH ?

Avant d'aller plus loin, voici les bonnes questions à se poser pour savoir si votre situation, votre logement et votre projet de travaux peuvent vous permettre de bénéficier ou non d'une aide de l'Anah.

Qui peut en bénéficier [1] ?

• Les "propriétaires occupants", à savoir les propriétaires qui occupent leur logement. Leur niveau de ressources ne doit alors pas dépasser un certain plafond.
• Les "propriétaires bailleurs", à savoir les personnes possédant un ou plusieurs biens immobiliers et qui louent ou souhaitent louer en réalisant ou non des travaux.
• Les syndicats de copropriétaires pour des travaux sur les parties communes.

Pour quels logements ?

• Le logement doit être achevé depuis au moins 15 ans à la date où la décision d'accorder la subvention est prise.

Pour quels travaux ?

• Ils doivent être d'un montant minimum de 1 500 € HT, sauf pour les propriétaires occupants aux ressources "très modestes", pour lesquels aucun seuil n'est exigé.
• Ils ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention.
• Ils doivent être compris dans la liste des travaux recevables (voir liste p. 20). Ceci exclut aussi bien les petits travaux d'entretien ou de décoration seuls que les travaux assimilables à de la construction neuve ou à de l'agrandissement.
• Les travaux compris dans le projet doivent se rapporter à une priorité d'intervention de l'Anah : traitement de l'habitat indigne ou très dégradé, rénovation thermique de l'habitat et lutte contre la précarité énergétique, adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement, redressement des copropriétés en difficulté.
• Ils doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.

Peut-on vous refuser une subvention ?

Oui, la subvention n'est jamais de droit. La décision est prise au niveau local. Pour ce faire, les priorités nationales [2] sont adaptées en fonction des contextes propres à chaque territoire et des moyens disponibles. Chaque projet est étudié sous ses différents aspects : social, technique et montage financier.

Est-il possible d'être accompagné dans votre démarche ?

Oui, de nombreux acteurs peuvent vous accompagner sur le terrain, que vous soyez directement concerné par une opération programmée ou non. Les délégations locales de l'Anah au sein des Directions départementales des territoires, les délégataires de compétence et les opérateurs vous conseillent et vous apportent toute l'assistance nécessaire. Pour connaître votre contact local, rendez-vous sur le site www.anah.fr ou appelez l'Anah au 0820 15 15 15 (N° Indigo 0,12 € TTC/min) du lundi au vendredi, de 9 h à 19 h.



Lexique...

Opération programmée
Une opération programmée est un contrat entre une collectivité locale, l'État et l'Anah qui permet de traiter les difficultés d'un territoire en matière d'habitat. Comment ? En incitant les propriétaires occupants et/ou bailleurs à effectuer des travaux. Ces programmes sont d'une durée de cinq ans maximum. Il existe plusieurs types d'opérations programmées : les OPAH de droit commun, les OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU), les OPAH de revitalisation rurale (OPAH-RR), les OPAH "copropriétés dégradées", les Plans de sauvegarde et les Programmes d'intérêt général (PIG).

Délégation de compétence
Les crédits de l'Anah peuvent être délégués soit aux Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI : communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes), soit aux conseils départementaux. On parle alors de délégation de compétence. Dans un secteur en délégation de compétence, c'est le président de l'EPCI ou du conseil départemental qui attribue les aides de l'Anah. La collectivité délégataire peut aussi décider de moduler les aides. En dehors des secteurs en délégation de compétence, c'est le préfet, représentant de l'État et délégué de l'Anah dans le département, qui attribue les aides.

(1) À titre exceptionnel peuvent également bénéficier des aides de l'Anah : les personnes assurant la charge effective des travaux dans des logements occupés par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint ; les communes pour des travaux d'office de sortie d'insalubrité ou de péril ; les locataires qui souhaitent réaliser des travaux de mise aux normes de décence de leur logement ou en améliorer l'accessibilité ou l'adapter au handicap ; les organismes agréés ; les organismes HLM dans certains cas.

(2) Le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé, la rénovation thermique et la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement, le redressement des copropriétés en difficulté.

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE OCCUPANT ?

Vous êtes propriétaire du logement que vous occupez et vous souhaitez le réhabiliter ? En fonction des priorités locales de l'Anah et sous réserve de remplir certaines conditions, vous pouvez peut-être bénéficier d'une aide de l'Anah. En retour, vous vous engagez à habiter votre logement pendant six ans à titre de résidence principale.

Êtes-vous éligible aux aides de l'Anah ?

Deux catégories de ménages sont éligibles aux aides de l'Anah pour le financement de travaux. Ces ménages sont qualifiés en fonction de leur niveau de ressources :

> ménages aux ressources "très modestes" ;
> ménages aux ressources "modestes".

La distinction permet de déterminer le taux maximal de subvention dont les ménages pourront bénéficier pour leur projet de travaux si leur dossier est agréé.

Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de référence[(1)] de l'année N-2 de toutes les personnes qui occupent le logement. Exemple : pour une demande de subvention faite en 2015, les revenus concernés sont ceux de 2013. Toutefois, si les revenus du demandeur ont baissé de 2013 à 2014, il est possible de prendre en compte les ressources de 2014 (N-1), à condition que l'avis d'imposition correspondant (2014) soit disponible.

Les plafonds de ressources sont révisés au 1er janvier de chaque année.

(1) Ce montant figure sur l'avis d'imposition. Pour les salariés, sauf cas particuliers, il correspond au revenu fiscal après l'abattement de 10 %.

PLAFONDS DE RESSOURCES APPLICABLES (À COMPTER DU 1ER JANVIER 2015)

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
POUR L'ÎLE-DE-FRANCE		
1	19 792	24 094
2	29 050	35 362
3	34 887	42 471
4	40 735	49 592
5	46 604	56 733
Par personne supplémentaire	+ 5 857	+ 7 132
POUR LES AUTRES RÉGIONS		
1	14 300	18 332
2	20 913	26 811
3	25 152	32 242
4	29 384	37 669
5	33 633	43 117
Par personne supplémentaire	+ 4 239	+ 5 431

Quels sont les travaux subventionnables ?

Les aides aux travaux s'articulent autour de deux grandes catégories : les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé et les projets de travaux d'amélioration. Ces projets se distinguent en fonction de la gravité de la situation à laquelle ils répondent et de l'importance des travaux nécessaires pour y remédier. Pour pouvoir bénéficier, le cas échéant, d'une aide de l'Anah, votre projet doit s'insérer dans l'une ou l'autre de ces catégories.

Copropriétaires occupants de ressources modestes : pour des travaux en parties communes, si le projet de travaux de la copropriété relève de l'une des catégories ci-après, une subvention peut vous être octroyée pour vous aider à financer la quote-part de travaux dont vous êtes redevable (il est possible aux copropriétaires éligibles de déposer une demande groupée : voir p. 16 ["Vous êtes copropriétaire ?"]).

Les projets de travaux lourds

Ce sont des travaux d'une grande ampleur et d'un coût élevé, qui visent à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante.

Les aides aux projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé peuvent être sollicitées dans les cas suivants :

> si le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ;

> ou si un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel qualifié certifie l'existence d'une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante. Ce rapport est établi sur la base de la grille d'évaluation de l'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

Le recours à un opérateur spécialisé capable de vous accompagner dans votre projet est indispensable.

À noter également que, pour ce type de projet, l'Anah exige la réalisation d'une évaluation énergétique : en effet, dans la plupart des cas, les travaux permettant de résoudre une situation d'habitat indigne ou très dégradé sont susceptibles de générer des économies d'énergie et de rendre le dossier éligible à l'aide complémentaire du programme Habiter Mieux (voir p. 7).

Les projets de travaux d'amélioration

Ce sont des travaux dont l'ampleur et le coût ne permettent pas de les placer dans la catégorie des projets de travaux lourds.

Les projets de travaux d'amélioration incluent :

• Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat
Ces travaux doivent permettre de traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limitée dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds, ou de répondre à une procédure liée à la mise en sécurité des équipements communs ou liée au risque saturnin.

• Les travaux pour l'autonomie de la personne
Ces travaux doivent permettre d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement. Le demandeur doit pouvoir justifier de la nécessité de ces travaux en fournissant :

> un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie : décision de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) ou évaluation de la perte d'autonomie en Groupe iso-ressource (GIR) ;

> un document permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels : rapport d'ergothérapeute, diagnostic autonomie ou évaluation réalisée lors de la demande de Prestation de compensation du handicap (PCH).

• Les travaux de lutte contre la précarité énergétique
Il s'agit de travaux d'économies d'énergie permettant de rendre le projet éligible à l'aide complémentaire du programme Habiter Mieux (voir p. 7). Le projet doit améliorer les performances énergétiques du logement ou du bâtiment d'au moins 25 %. Pour pouvoir bénéficier de l'aide, vous devez bénéficier de l'accompagnement d'un opérateur spécialisé.

• Précisions sur les autres travaux
Les projets de travaux d'amélioration qui ne se rapportent pas aux travaux ci-dessus (travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, travaux pour l'autonomie de la personne, travaux de lutte contre la précarité énergétique) ne sont pas prioritaires et, sauf exception [1], ne donneront pas lieu à l'octroi d'une subvention.

(1) Une aide pourra exceptionnellement être attribuée, dans certaines situations, aux propriétaires occupants de ressources très modestes. Pour 2014, cela concerne :
- les travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif (uniquement en cas d'octroi d'une aide de l'Agence de l'eau) ;
- les travaux d'amélioration visant à résoudre une situation avérée d'habitat dégradé (rapport réalisé par un professionnel qualifié sur la base de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat) ;
- les travaux en parties communes de copropriété, dans le cas de copropriétés en difficultés.
Les propriétaires occupants de ressources modestes ne sont éligibles pour d'autres travaux que dans le cas de travaux en parties communes réalisés dans le cadre d'un dispositif d'intervention programmé (OPAH "copropriété dégradée", Plan de sauvegarde).

Quel niveau d'aide pour quels travaux ?

Les taux de subventions applicables dépendent, d'une part, de la nature des travaux et de la situation à résoudre et, d'autre part, des ressources du ménage (voir tableau ci-dessous).

PLAFONDS ET TAUX DE SUBVENTION

		Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé Plafond de travaux subventionnables 50 000 € HT		50 %	50 %	HABITER MIEUX Une aide de l'État pour un logement économe et écologique
Projets de travaux d'amélioration Plafond de travaux subventionnables 20 000 € HT	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50 %	50 %	**+ Aide de solidarité écologique (ASE) du programme Habiter Mieux lorsque le projet financé par l'Anah génère un gain énergétique suffisant (voir page 7)**
	Travaux pour l'autonomie de la personne	50 %	35 %	
	Travaux de lutte contre la précarité énergétique (Habiter Mieux)	50 %	35 %	

Est-il possible d'être accompagné dans votre démarche ?

En opération programmée

Pour les propriétaires occupants dont le logement se situe dans le périmètre d'une opération programmée (OPAH) ou d'un Programme d'intérêt général (PIG), les prestations d'accompagnement sont gratuites. Des opérateurs ou animateurs sont chargés de vous informer sur le programme en question et sur les aides permettant de subventionner vos travaux. Ils vous conseillent et vous apportent l'assistance nécessaire (administrative, technique, juridique et sociale) permettant la réalisation des travaux. La liste des OPAH et PIG en cours est disponible sur le site www.lesopah.fr

Hors opération programmée

• Pour les propriétaires occupants dont le logement se situe en dehors du périmètre d'une OPAH ou d'un PIG (en secteur diffus) : en plus de l'aide aux travaux de l'Anah, vous pouvez bénéficier d'un complément de subvention pour financer des prestations d'Assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO).

• Ces prestations doivent être menées par un organisme agréé par l'État au titre de l'article L. 365-3 du Code de la construction et de l'habitation pour l'exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique ou par un organisme spécialement habilité par l'Anah. La mission d'AMO doit comporter les prestations suivantes : information sur les dispositifs d'aides et les travaux envisageables, diagnostics (dégradation, autonomie, énergie), conception du projet, montage du dossier de financement et aide au montage du dossier de paiement des subventions.

• Le montant du complément de subvention pour financer cette prestation est de :
- 809 € pour les dossiers portant sur des projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé,
- 556 € pour les projets de travaux d'amélioration éligibles à l'aide du programme Habiter Mieux (voir ci-après),
- 453 € pour les projets de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, ou pour l'autonomie de la personne.

Pouvez-vous bénéficier d'autres aides ?

► L'aide de solidarité écologique du programme Habiter Mieux

Dans le cadre des Investissements d'avenir, l'État a créé un programme national d'aide à la rénovation thermique des logements : le Programme Habiter Mieux, géré par l'Anah. Il est notamment destiné à aider 300 000 propriétaires occupants de ressources modestes à financer les travaux de rénovation thermique les plus efficaces, pour diminuer de façon significative les déperditions d'énergie de leur logement.

• Les bénéficiaires

Ce sont tous les propriétaires occupants de ressources modestes bénéficiaires d'une aide de l'Anah portant sur un projet de travaux générant un gain de performance énergétique d'au moins 25 %. L'aide Habiter Mieux est une prime forfaitaire qui ne peut être accordée indépendamment d'une aide de l'Anah.

Copropriétaires occupants de ressources modestes : si votre copropriété projette de réaliser des travaux de rénovation thermique (isolation, système de chauffage…), sachez que l'aide de l'Anah et l'aide de solidarité écologique du programme Habiter Mieux peuvent vous être attribuées pour vous aider à financer la quote-part de travaux dont vous êtes redevable.

• Les conditions d'octroi

> L'octroi de cette aide est soumis à l'existence d'un Contrat local d'engagement (CLE) contre la précarité énergétique sur le territoire où est situé le logement.

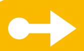
> L'aide Habiter Mieux n'est accordée que si les travaux réalisés améliorent d'au moins 25 % la performance énergétique du logement (gain d'au moins 25 % sur la consommation conventionnelle d'énergie), ou du bâtiment dans le cas de travaux en parties communes de copropriété. L'amélioration est mise en évidence par la comparaison entre une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation projetée après travaux.

Une seule aide Habiter Mieux peut être versée pour un même logement et pour un même bénéficiaire.

• Le montant de l'aide

> Le montant de l'aide de solidarité écologique du programme Habiter Mieux est de 1 600 ou 2 000 €.

> Cette aide peut être complétée par la collectivité locale sur le territoire de laquelle est situé le logement. Le montant de ce complément est laissé à discrétion de la collectivité.



Lexique...

Logement indigne

Cette notion recouvre les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. Le traitement de ces logements relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets.

Insalubrité

Si l'état du logement ou ses conditions d'occupation présentent un danger pour la santé et la sécurité des occupants, le logement peut être déclaré insalubre. Dans ce cas, une procédure est mise en œuvre par les pouvoirs publics. L'appréciation de l'insalubrité est faite au cas par cas après visite des lieux par un professionnel.

Consommation conventionnelle d'énergie

Elle correspond à une consommation calculée par un spécialiste dans des conditions normales d'utilisation du logement (occupation permanente, à température normale, fenêtres fermées…). Elle est rapportée habituellement à une durée d'utilisation annuelle et à la surface du logement. Elle est exprimée en énergie primaire, soit des kWh_{ep}/m^2.an.

> Une avance de 70 % maximum du montant total de l'aide du programme Habiter Mieux et de l'aide de l'Anah peut être versée au bénéficiaire, sous conditions de ressources "très modestes", au démarrage des travaux.

• Les prestations d'accompagnement
Pour pouvoir bénéficier de l'aide du programme Habiter Mieux, le propriétaire occupant doit impérativement être assisté par un opérateur professionnel pour le montage de son dossier (sauf projet de travaux comportant exclusivement des travaux en parties communes de copropriété, ou dispositif spécifique "travaux simples").

> Si le logement rentre dans le périmètre géographique d'une opération programmée (OPAH ou PIG), le propriétaire occupant peut bénéficier d'une prestation d'accompagnement gratuite. Cette prestation est prise en charge par la collectivité qui mène l'opération.

> Si le logement est situé en secteur diffus, c'est-à-dire hors opération programmée, le propriétaire occupant doit au préalable signer un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) avec un opérateur (agréé par l'Etat ou habilité par l'Anah) qui l'accompagnera tout au long de son projet. La prestation d'accompagnement est financée sous la forme d'une aide forfaitaire d'un montant de 556 €[1], versée au propriétaire en complément de l'aide aux travaux.

• Les engagements particuliers
Lorsque vous êtes maître d'ouvrage des travaux, vous vous engagez en contrepartie de l'aide de solidarité écologique à céder gracieusement les certificats d'économie d'énergie (CEE) générés par le projet de travaux au tiers désigné par l'Anah (appelé "obligé référent"). Dans vos relations avec les entreprises réalisant les travaux, veillez à ne pas céder les CEE à un autre tiers que l'obligé référent. Au terme des travaux, vous devrez transmettre à ce dernier les documents nécessaires à la valorisation des CEE (factures et attestation de travaux). L'opérateur chargé de vous accompagner dans la réalisation de votre projet vous assistera dans l'accomplissement de ces démarches.

▶ Les autres subventions

• Dans certains cas, notamment dans le cadre d'opérations programmées, les subventions de l'Anah peuvent être complétées par les collectivités locales. Pour connaître la nature, le montant et les conditions d'attribution de ces subventions complémentaires, renseignez-vous auprès de votre mairie, conseil départemental, conseil régional ou, le cas échéant, auprès de votre Agence départementale d'information sur le logement (ADIL).

• Par ailleurs, différents organismes, comme les caisses de retraite et la Caisse d'allocations familiales, accordent des aides pour les propriétaires occupants aux ressources "modestes".

▶ Les aides fiscales

Il existe des dispositifs fiscaux complémentaires à l'action de l'Anah :

• Le crédit d'impôt transition énergétique (CITE)
Ce crédit d'impôt s'applique à certaines dépenses d'équipement pour l'amélioration de la qualité environnementale de logements utilisés comme résidence principale et achevés depuis plus de deux ans.

• L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)
Il permet d'emprunter jusqu'à 30 000 € pour financer des travaux d'amélioration énergétique du logement (sous conditions).

> Plus d'informations sur le site www.renovation-info-service.gouv.fr

(1) Dans le cas d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, le montant du complément de subvention pour le financement de la prestation d'AMO est porté à 809 €.

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE BAILLEUR ?

Vous êtes propriétaire d'un logement que vous louez ou vous apprêtez à louer... Vous souhaitez y réaliser des travaux ? Sous certaines conditions et en contrepartie de divers engagements, vous pouvez peut-être bénéficier d'une aide de l'Anah. Si vous n'êtes pas éligible à cette aide, vous pouvez toutefois conclure une convention avec l'Anah et bénéficier d'un avantage fiscal.

Votre projet de travaux est-il éligible aux aides de l'Anah ?

► Les objectifs du projet

Pour être subventionnés, les travaux doivent permettre de résoudre des situations d'insalubrité ou de dégradation ou améliorer les performances thermiques…

• Le diagnostic initial du logement

Pour examiner votre demande, l'Anah a donc besoin de connaître la situation vous ayant conduit à engager un projet de travaux, ainsi que l'état initial des logements concernés. Ceux-ci doivent au préalable avoir fait l'objet d'un diagnostic établi :

> soit dans le cadre d'une procédure administrative : arrêté d'insalubrité, arrêté de péril, procédure au titre du Règlement sanitaire départemental (RSD), ou procédure initiée par la Caisse d'allocations familiales (CAF) à la suite d'un contrôle de décence.

> soit par un professionnel qualifié au moyen de l'un des deux outils appropriés : la grille d'évaluation de l'insalubrité ou la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

• L'évaluation énergétique du projet et le niveau de performance énergétique après travaux [(1)]

La réalisation d'une évaluation énergétique (évaluation de la consommation conventionnelle du logement avant et projetée après les travaux) est obligatoire.

Le logement doit atteindre après les travaux un niveau de performance énergétique[L] correspondant au moins à l'étiquette "D" (soit une consommation énergétique inférieure à 230 kWh_{ep}/m^2.an), avec toutefois la possibilité d'admettre dans certains cas particuliers que le logement n'atteigne après travaux que l'étiquette "E" (soit une consommation énergétique inférieure à 330 kWh_{ep}/m^2.an). Le niveau d'exigence quant à la performance énergétique du logement après travaux peut être renforcé au niveau local par l'autorité décisionnaire.

• L'accompagnement de votre projet

Dans le cadre d'une opération programmée (OPAH, programme d'intérêt général), l'opérateur vous accompagne dans votre projet et réalise les diagnostics et les évaluations nécessaires. Vous bénéficiez gratuitement de ces prestations, financées par les pouvoirs publics.

En dehors de ces dispositifs, vous pouvez faire appel à un opérateur spécialisé, agréé par l'État ou habilité par l'Anah. Le coût de cette prestation, réalisée dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, donnera lieu à l'octroi d'un financement complémentaire.

Pour des travaux d'un montant supérieur à 100 000 € HT, ou nécessitant une expertise technique particulière, l'Anah pourra exiger que le projet fasse l'objet d'une mission de maîtrise d'œuvre.

• Bailleurs en copropriété :

L'aide de l'Anah peut vous être octroyée pour des travaux en parties communes projetés par votre copropriété. Dans ce cas également, il conviendra de fournir les éléments de diagnostic préalable nécessaires à la compréhension du projet, ainsi que l'évaluation énergétique si les travaux permettent d'améliorer les performances du bâti et de ses équipements (il est possible aux copropriétaires éligibles de déposer une demande groupée : voir p. 16 [dans "Vous êtes copropriétaire ?"]).



Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Ce document est obligatoire lors de la mise en vente ou la location d'un logement. Réalisé par un professionnel certifié, il permet d'estimer la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre du logement. Il est assorti de recommandations et de préconisations pour réduire cette consommation.

(1) Sauf dans les départements d'outre-mer.

▸ Les projets de travaux subventionnables

Les aides aux travaux s'articulent autour de deux grandes catégories : les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé et les projets de travaux d'amélioration. Ces projets se distinguent en fonction de la gravité de la situation à laquelle ils répondent et de l'importance des travaux nécessaires pour y remédier. Pour pouvoir bénéficier, le cas échéant, d'une aide de l'Anah, votre projet doit s'insérer dans l'une ou l'autre de ces catégories.

Bailleurs en copropriété : pour des travaux en parties communes, si le projet de travaux de la copropriété relève de l'une des catégories ci-après et que vous êtes prêt à prendre des engagements de location particuliers, une subvention peut vous être octroyée pour vous aider à financer la quote-part de travaux dont vous êtes redevable (il est possible aux copropriétaires éligibles de déposer une demande groupée : voir p. 16 [dans "Vous êtes copropriétaire ?"]).

• Les projets de travaux lourds

Ce sont des travaux d'une grande ampleur et d'un coût élevé, qui visent à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante.

Les aides aux projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé peuvent être sollicitées dans les cas suivants :

> si le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ;

> ou si un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel qualifié certifie l'existence d'une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante. Ce rapport est établi sur la base de la grille d'évaluation de l'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.



• Les projets de travaux d'amélioration

Ce sont des travaux dont l'ampleur et le coût ne permettent pas de les placer dans la catégorie des projets de travaux lourds. Les projets de travaux d'amélioration incluent :

> Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat

Ces travaux doivent permettre de traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limitée dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds, ou de répondre à une procédure liée à la mise en sécurité des équipements communs ou liée au risque saturnin.

> Les travaux pour l'autonomie de la personne

Ces travaux doivent permettre d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'un locataire en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement.
Le propriétaire doit pouvoir justifier de la nécessité de ces travaux en fournissant :

- un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie du locataire : décision de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) ou évaluation de la perte d'autonomie en Groupe iso-ressource (GIR) ;
- un document permettant de vérifier l'adéquation du projet aux besoins du locataire : rapport d'ergothérapeute, diagnostic autonomie réalisé par un architecte ou un technicien compétent, ou évaluation réalisée lors de la demande de prestation de compensation du handicap (PCH).

> Les travaux pour réhabiliter un logement dégradé

Ce sont les travaux permettant de résoudre une situation de dégradation "moyenne", qui a été constatée sur la base d'un diagnostic réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

> Les travaux d'amélioration des performances énergétiques

Il s'agit de travaux d'économies d'énergie réalisés dans un logement ou sur un bâtiment en bon état et permettant de rendre le projet éligible à l'aide complémentaire du programme Habiter Mieux (voir p. 14). Le bon état du logement ou du bâtiment doit être attesté par la production d'un diagnostic réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat. Le projet doit permettre d'améliorer les performances énergétiques d'au moins 35 %.

> Les travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence

Ce sont les travaux pour résoudre une situation de non-conformité au Règlement sanitaire départemental (RSD) ou une situation de non-décence mise en évidence par un contrôle de la Caisse

d'allocations familiales (CAF) ou de la Caisse de mutualité sociale agricole (CMSA).

> Les travaux de transformation d'usage d'un local
Il s'agit de la transformation d'usage d'un local autonome dont l'affectation d'origine n'est pas à usage d'habitation ; ou de la transformation en pièce habitable d'un local attenant au logement et affecté à l'origine à un autre usage que l'habitation. Ces projets peuvent être considérés comme non prioritaires et ne pas donner lieu à subvention.

Quels sont les engagements à respecter ?

Les conditions générales

L'octroi des aides aux travaux est conditionné à la signature, par le propriétaire bailleur, d'une convention à loyer maîtrisé avec l'Anah. Cette convention, qui peut être à loyer intermédiaire, social ou très social, fixe un certain nombre d'engagements à respecter :

• la durée de la convention entre le propriétaire bailleur et l'Anah est de neuf ans si le logement a bénéficié d'une aide aux travaux ;

• le propriétaire bailleur s'engage à louer son logement à des personnes physiques l'occupant à titre de résidence principale (c'est-à-dire au moins huit mois par an) ;

• le logement doit respecter les caractéristiques de décence définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. Il ne doit pas présenter de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et doit être pourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement ;

• le loyer du logement ne peut excéder un loyer maximal fixé localement par l'Anah en fonction des loyers de marché ;

• le propriétaire bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources indiqués ci-après (voir tableau p. 12) ;

• s'il s'agit de conventionner un logement occupé, le bail doit faire l'objet d'un renouvellement.

LIRE AUSSI LE GUIDE DU CONVENTIONNEMENT SUR WWW.ANAH.FR

Les plafonds de loyers

Les plafonds de loyers sont exprimés en euros par mètre carré de surface habitable dite "fiscale" (1), charges non comprises.

PLAFONDS DE LOYERS en euros/m² par mois*

	Zone A bis - A (2)	Zone B1 - B2 (2)	Zone C (2)
Loyer "intermédiaire" (3)	16,82-12,49	10,06-8,74	8,74
Loyer "social"	6,62	6,02	5,40
Loyer "très social"	6,26	5,85	5,21

* Plafonds applicables en 2015.

• Le loyer au m² applicable à la convention est fixé localement par l'Anah en fonction notamment du niveau des loyers du marché. Ce montant ne peut être qu'égal ou inférieur au montant fixé par instruction ou circulaire au niveau national (cf. tableau ci-dessus).

• Le loyer pratiqué par le bailleur et inscrit dans le bail doit être dans tous les cas inférieur ou égal à celui fixé par l'Anah.

• Les plafonds de loyers du tableau ci-dessus sont révisés au 1er janvier de chaque année.

Le niveau de ressources des locataires

• Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources fixés au niveau national.

• Le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence (4) de chaque personne composant le ménage à l'année N-2. Exemple : pour un bail signé en 2014, les revenus concernés sont ceux de 2012. Toutefois, si les revenus du ménage locataire ont baissé entre 2012 et 2013, il est possible d'examiner les ressources de 2013 (N-1) à condition d'être en mesure de produire l'avis d'imposition correspondant (2013).

• Les plafonds de ressources sont révisés au 1er janvier de chaque année.

(1) La surface habitable, à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8 m²).

(2) Le zonage caractérise la tension du marché du logement et les niveaux des loyers pratiqués en découpant le territoire en 5 zones : de la plus tendue A bis à la plus détendue zone C. Pour connaitre le zonage de la commune qui vous intéresse : www.territoires.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement

(3) valeurs 2014 en attente de celles de 2015 applicables aux baux conclus dans le cadre de conventions conclues postérieurement au 1er janvier 2015.

(4) Le montant du revenu fiscal de référence figure sur l'avis d'imposition. Pour les salariés, sauf cas particuliers, il correspond au revenu fiscal après l'abattement de 10 %.

PLAFONDS DE RESSOURCES*

POUR LES CONVENTIONS À LOYER INTERMÉDIAIRE

Composition du ménage locataire	Zone A bis (€) **	Zone A (€)**	Zone B1 (€)**	Zone B2 - C (€)**
Personne seule	36 971	36 971	30 133	27 120
Couple	55 254	55 254	40 241	36 216
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge (1)	72 433	66 420	48 393	43 554
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	86 479	79 558	58 421	52 579
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	102 893	94 183	68 725	61 853
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	115 782	105 985	77 453	69 707
Personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 12 900	+ 11 809	+ 8 641	+ 7 775

POUR LES CONVENTIONS À LOYER SOCIAL

Composition du ménage locataire	Paris et communes limitrophes (€)	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes (€)	Autres régions (€)
Personne seule	23 127	23 127	20 107
2 personnes ne comportant aucune personne à charge (1), à l'exclusion des jeunes ménages (2)	34 565	34 565	26 851
3 personnes ou personne seule avec une personne à charge, ou jeune ménage sans personne à charge	45 311	41 550	32 291
4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	54 098	49 769	38 982
5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	64 365	58 917	45 858
6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge	72 429	66 300	51 682
Personne à charge supplémentaire	+ 8 070	+ 7 388	+ 5 765

POUR LES CONVENTIONS À LOYER TRÈS SOCIAL

Composition du ménage locataire	Paris et communes limitrophes (€)	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes (€)	Autres régions (€)
Personne seule	12 722	12 722	11 058
2 personnes ne comportant aucune personne à charge (1), à l'exclusion des jeunes ménages (2)	20 740	20 740	16 112
3 personnes ou personne seule avec une personne à charge, ou jeune ménage sans personne à charge	27 186	24 929	19 374
4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	29 757	27 373	21 558
5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	35 399	32 407	25 223
6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge	39 836	36 466	28 425
Personne à charge supplémentaire	+ 4 438	+ 4 062	+ 3 170

* applicables aux conventions conclues postérieurement au 1er janvier 2015.

** Le zonage caractérise la tension du marché du logement et les niveaux des loyers pratiqués en découpant le territoire en 5 zones : de la plus tendue A bis à la plus détendue zone C. Pour connaitre le zonage de la commune qui vous intéresse : www.territoires.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement

(1) Personne à charge : enfants à charge au sens du Code général des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

(2) Jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

Quel niveau d'aide pour quels travaux ?

PLAFONDS ET TAUX DE SUBVENTION

		Plafonds des travaux subventionnables	Taux maximaux de subvention	Primes complémentaires
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1 000 € HT/m² dans la limite de 80 000 € par logement	35 %	HABITER MIEUX Une aide de l'État pour un logement économe et écologique **Aide de solidarité écologique (ASE) du programme Habiter Mieux, attribuée par l'Anah** (voir p. 14) **Prime de réduction du loyer** **Prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires**
Projets de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € HT/m² dans la limite de 60 000 € par logement	35 %	
	Travaux pour l'autonomie de la personne		35 %	
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		25 %	
	Travaux d'amélioration des performances énergétiques		25 %	
	À la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence		25 %	
	Transformation d'usage (si prioritaire)		25 %	

La prime de réduction du loyer

Une prime complémentaire dite "de réduction du loyer" peut vous être octroyée, sous plusieurs conditions :

- le logement loué doit faire l'objet d'une convention Anah à loyer social ou très social ;
- le logement doit être situé dans un secteur de tension du marché locatif [(1)] ;
- une prime doit être octroyée au bailleur par un ou plusieurs co-financeurs publics locaux (commune, établissement public de coopération intercommunale, département, région).

La prime de réduction du loyer octroyée par l'Anah est égale au triple de la participation des co-financeurs et ne peut excéder 150 € par m² de surface habitable fiscale [(2)], dans la limite de 80 m² par logement.

Pour savoir si votre logement est situé dans un secteur de tension du marché et peut bénéficier d'une aide d'une collectivité (permettant ainsi, en cas de conventionnement social ou très social, l'octroi par l'Anah de la prime de réduction du loyer), contactez la délégation locale de l'Anah.

La prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires

Une prime supplémentaire, d'un montant de 2 000 € par logement (montant majoré à 4 000 € dans les secteurs de tension du marché locatif [(1)]) peut vous être octroyée :

- lorsque le logement fait l'objet d'un conventionnement très social donnant au préfet le droit de désigner le locataire ;
- et que le logement est effectivement attribué, dans le cadre d'un dispositif opérationnel, à un ménage prioritaire (dans le cadre du droit au logement opposable, du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ou de la lutte contre l'habitat indigne).

(1) Les secteurs de tension du marché locatif sont définis par un écart supérieur à 5 € par mois et par m² de surface habitable entre le loyer de marché (constaté au niveau local) et le loyer-plafond du secteur social (fixé par une circulaire ministérielle pour chaque zone). Contactez la délégation locale de l'Anah pour savoir si votre logement est situé dans un tel secteur.

(2) La surface habitable, à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes à usage exclusif du locataire (dans la limite de 8 m²).

▸ Le complément de subvention au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage

Si le logement n'est pas situé dans le périmètre d'une opération programmée (OPAH, programme d'intérêt général) et que vous avez fait appel à un opérateur spécialisé, agréé par l'Etat ou habilité par l'Anah, dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, un complément de subvention pourra vous être attribué au titre de cette prestation :
- 809 € par logement relevant d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé,
- 556 € par logement relevant d'un projet de travaux d'amélioration éligibles à l'aide du programme Habiter Mieux (voir ci-après),
- 453 € par logement dans le cas d'un autre projet de travaux d'amélioration (travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, ou pour l'autonomie de la personne).
En cas d'octroi d'une prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires, le financement de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage pourra être majoré de 453 € supplémentaires si l'opérateur vous assiste dans les démarches spécifiques à mettre en œuvre pour permettre l'attribution effective du logement à un ménage prioritaire.

Quels sont les avantages fiscaux ?

En contrepartie de la convention conclue avec l'Anah, vous bénéficiez d'une déduction fiscale sur vos revenus fonciers bruts. Le niveau de la déduction varie selon le type de convention.
Il est de :

> 30 % en cas de convention à loyer intermédiaire ;
> 60 % en cas de conventions à loyer social ou très social.

• Les dispositifs d'intermédiation locative (de type Solibail)
En cas d'intermédiation locative, la déduction fiscale peut être portée à 70 % aussi bien pour le conventionnement intermédiaire que pour le conventionnement social ou très social. Le logement doit pour cela se situer en zone tendue[1] et être loué à un organisme privé ou public en vue de sa sous-location, meublé ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ; ou de l'hébergement de ces personnes.

Pour en savoir plus sur Solibail, www.territoires.gouv.fr/solibail

Pouvez-vous bénéficier d'autres aides ?

▸ L'aide de solidarité écologique du programme Habiter mieux

Dans le cadre des Investissements d'avenir, l'État a créé un programme national d'aide à la rénovation thermique des logements privés : le programme Habiter Mieux, géré par l'Anah. Le programme est désormais ouvert au secteur locatif afin d'inciter les bailleurs à réaliser des travaux de rénovation thermique, permettant ainsi la maîtrise des charges d'énergie des locataires.

• Les bénéficiaires
Ce sont tous les propriétaires bailleurs bénéficiaires d'une aide aux travaux de l'Anah pour un projet de travaux générant un gain de performance énergétique d'au moins 35 %. L'aide de solidarité écologique du programme Habiter Mieux est une prime forfaitaire qui ne peut être accordée indépendamment d'une aide de l'Anah (avec conventionnement du logement).

Copropriétaires bailleurs : si votre copropriété projette de réaliser des travaux de rénovation thermique (isolation, système de chauffage...), sachez que l'aide de l'Anah et l'aide de solidarité écologique peuvent vous être attribuées pour vous aider à financer la quote-part de travaux dont vous êtes redevable.

(1) Ce dispositif s'applique dans les zones dites tendues en termes d'offres immobilières A bis, A, B1 et B2 (arrêté du 1er août 2014).



Lexique...

Contrôle de décence
La notion de logement décent est définie par la loi. Un bailleur est tenu de remettre un logement décent "*ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation*". Les agents assermentés de la Caisse d'allocations familiales peuvent procéder à des contrôles de décence pour vérifier si les normes sont respectées.

Règlement sanitaire départemental (RSD)
C'est un texte de référence (arrêté préfectoral) qui prescrit les règles techniques d'hygiène et de salubrité adaptées aux conditions particulières de chaque département. Il définit notamment les conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des locaux d'habitation. Au niveau local, c'est le maire qui est chargé de l'appliquer et de le faire respecter.

• Les conditions d'octroi
L'aide de solidarité écologique est accordée lorsque les travaux financés par l'Anah améliorent d'au moins 35 % la performance énergétique du logement (gain d'au moins 35 % sur la consommation conventionnelle d'énergie), ou du bâtiment dans le cas de travaux en parties communes de copropriété.

• Le montant de l'aide
Le montant de l'aide de solidarité écologique du programme Habiter Mieux est de 1 600 € par logement.

Une seule aide peut être versée pour un même logement et un même bénéficiaire.

• Les engagements particuliers
Lorsque vous êtes maître d'ouvrage des travaux, vous vous engagez en contrepartie de l'aide de solidarité écologique à céder gracieusement les certificats d'économies d'énergie (CEE) générés par le projet de travaux au tiers désigné par l'Anah (appelé "obligé référent"). Dans vos relations avec les entreprises réalisant les travaux, veillez par conséquent à ne pas céder les CEE à un autre tiers que l'obligé référent. Au terme des travaux, vous devrez transmettre à ce dernier les documents nécessaires à la valorisation des CEE (factures et attestation de travaux).

▸ Les autres subventions

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'opérations programmées, les subventions de l'Anah peuvent être complétées par les collectivités locales. Pour connaître la nature, le montant et les conditions d'attribution de ces subventions complémentaires, renseignez-vous auprès de votre mairie, conseil départemental ou conseil régional.
Il existe d'autre part des dispositifs fiscaux complémentaires.

▸ Les aides fiscales

Il existe d'autre part un dispositif fiscal complémentaire à l'action de l'Anah.

• L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)
Il permet d'emprunter jusqu'à 30 000 € pour le financement des travaux d'amélioration énergétique du logement.
Plus d'informations sur le site du ministère du Logement : www.renovation-info-service.gouv.fr



Et si votre projet de travaux n'est pas subventionnable ?

Si vous ne bénéficiez pas d'une aide aux travaux, vous pouvez malgré tout conventionner votre logement avec l'Anah.

Engagements et contreparties

• Vous vous engagez à louer ce logement pour une durée minimale de six ans à des locataires sous conditions de ressources et à des niveaux de loyers maîtrisés identiques à ceux pratiqués dans le cadre du conventionnement avec aide aux travaux.

• En contrepartie, vous bénéficiez d'une déduction fiscale spécifique de 30 %, 60 % ou 70 % sur vos revenus fonciers bruts (voir ci-dessus "Quels sont les avantages fiscaux ?").

• Ce dispositif de conventionnement s'applique aussi bien aux logements vacants que lors du renouvellement du bail avec un locataire en place.

Mode d'emploi du conventionnement sans aide aux travaux

Pour profiter de l'avantage fiscal, vous devez respecter une procédure spécifique en plusieurs étapes :

• demander à votre délégation locale de l'Anah, intégrée au sein de la Direction départementale des territoires (DDT), les montants de loyers fixés au niveau local ;

• compléter le dossier téléchargeable sur www.anah.fr (rubrique "Les aides") ou disponible auprès de la délégation locale de l'Anah ;

• retourner la convention datée et signée à la DDT/Délégation locale de l'Anah en deux exemplaires avant la signature ou la prise d'effet du bail (ou au plus tard deux mois après) ;

• après la signature du bail, compléter le formulaire "Engagement bailleur" et le retourner daté et signé à la délégation locale de l'Anah, accompagné de la copie du bail et de l'avis d'imposition N-2 du locataire (ou N-1 s'il est disponible, en cas de baisse des revenus) ;

• conserver le formulaire "Engagement bailleur", signé par l'Anah. Il servira de justificatif auprès de votre service fiscal.

LIRE AUSSI LE GUIDE DU CONVENTIONNEMENT SUR WWW.ANAH.FR

VOUS ÊTES COPROPRIÉTAIRE ?

Votre copropriété souhaite réaliser des travaux dans votre immeuble ?
L'Anah peut, dans certains cas, accorder des subventions au syndicat de copropriétaires pour des travaux portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble. L'aide de l'Anah au syndicat concerne essentiellement le cas des copropriétés en difficulté.
Si votre syndicat ne bénéficie pas de l'aide de l'Anah, vous pouvez peut-être, en tant que copropriétaire occupant ou bailleur, bénéficier des aides de l'Anah à titre individuel (par exemple pour des travaux d'économies d'énergie réalisés en parties communes). Vous et les autres copropriétaires éligibles pouvez alors déposer une demande groupée.

Les copropriétés concernées par l'aide au syndicat

L'Anah n'accorde une aide au syndicat de copropriétaires que dans certaines situations :

• la copropriété rencontre des difficultés très importantes, pour lesquelles se justifie la mise en place d'une OPAH "copropriété dégradée" ;

• la copropriété relève d'une procédure spécifique liée à un arrêté (Plan de sauvegarde, insalubrité, péril, injonction de travaux au titre du risque de saturnisme ou de la sécurité des équipements communs) ou à une décision de justice (administration provisoire).

Il est également possible de financer les travaux d'accessibilité (voir liste des travaux recevables p. 20).

Les conditions générales pour l'octroi de l'aide au syndicat

• L'aide ne peut être attribuée que si 75 % des "lots" principaux sont des résidences principales (hors commerces, bureaux, résidences secondaires…).

• La subvention est attribuée au syndicat de copropriétaires. Elle bénéficie ainsi à l'ensemble des copropriétaires occupants ou bailleurs sans conditions de ressources ni engagements.

• Le montant des aides est calculé sur la totalité des travaux subventionnables pour l'ensemble des lots.

• L'octroi de l'aide au syndicat d'une copropriété en difficulté est subordonné à la réalisation d'un diagnostic complet permettant l'élaboration d'une stratégie de redressement pérenne, dont la mise en œuvre se concrétise par le vote d'un programme de travaux adapté. Une évaluation énergétique correspondant au projet de travaux envisagé est également exigée.

• L'aide à un syndicat de copropriétaires peut être cumulée, sous certaines conditions, à une aide individuelle pour les mêmes travaux. Dans ce cas, les propriétaires concernés doivent nécessairement prendre des engagements d'occupation ou de location.

Quel niveau d'aide pour quels travaux ?

• Pour les immeubles en OPAH "copropriété dégradée", le plafond des travaux réalisés en parties communes est fixé à 150 000 € HT par bâtiment, auquel s'ajoutent 15 000 € HT par

lot d'habitation principale. Le taux maximal de subvention est de 35 %. Si nécessaire, l'aide peut être déplafonnée pour prendre en compte les travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique d'au moins 50 %, ou de résoudre une situation de dégradation très importante du bâti. Dans ce dernier cas, le taux de financement peut être porté à 50 %.

• Pour les immeubles qui se trouvent en Plan de sauvegarde, sous arrêté/injonction de travaux pris au titre de la lutte contre l'habitat indigne, ou sous administration provisoire, le taux maximal de subvention est de 50 %. Pour ces cas précis, aucun plafond de travaux ne s'applique.

• Pour les travaux d'accessibilité, le plafond de subvention est de 20 000 € HT par accès aménagé, avec un taux maximal de subvention de 50 %.

Si des aides individuelles sont cumulées avec une aide au syndicat de copropriétaires, le montant cumulé des aides accordées ne peut dépasser le maximum de l'aide pouvant être octroyée au syndicat.

Les copropriétaires en difficulté réalisant des travaux permettant un gain de performance énergétique d'au moins 35 % sont également éligibles aux aides du programme Habiter Mieux. L'aide du programme Habiter Mieux au syndicat peut être cumulée avec les aides de solidarité écologique octroyées personnellement à certains copropriétaires : propriétaires occupants de ressources modestes présents dans la copropriété, ou bailleurs bénéficiaires d'une aide de l'Anah à titre personnel et acceptant de prendre les engagements de location.

Et si ma copropriété n'est pas éligible ?

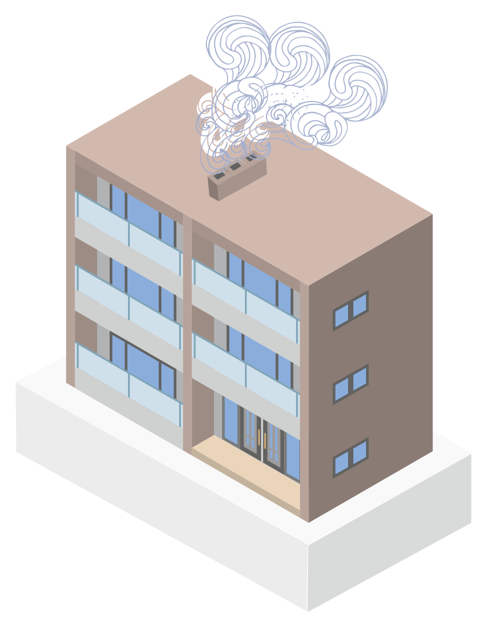
Dans ce cas, les copropriétaires occupants de ressources modestes (voir p. 4 et suivantes), ainsi que, sous réserve du conventionnement du logement, les copropriétaires bailleurs (voir p. 9 et suivantes), peuvent peut-être bénéficier d'une subvention pour les aider à financer la quote-part de travaux en parties communes dont ils sont redevables.

En particulier, si votre copropriété envisage des travaux de rénovation thermique, ceux-ci sont susceptibles de donner lieu à l'octroi d'une aide de l'Anah et du programme Habiter Mieux aux copropriétaires :

• si les travaux permettent un gain de performance du bâtiment d'au moins 25 % : les copropriétaires occupants de ressources modestes sont éligibles ;

• si les travaux permettent un gain de performance du bâtiment d'au moins 35 % : les copropriétaires bailleurs acceptant de conventionner leur logement peuvent également bénéficier d'une aide.

Pour une demande d'aide individuelle portant sur des travaux en parties communes, les copropriétaires éligibles ont la possibilité de déposer ensemble une demande groupée auprès de l'Anah, dans le cadre d'un dossier unique dont la constitution est ainsi simplifiée. Chaque copropriétaire signe un formulaire par lequel il désigne un même mandataire commun et s'engage à respecter les conditions d'occupation exigées en contrepartie de l'aide. Le mandataire se charge de constituer le dossier complet, auquel il convient de joindre les pièces nécessaires à la vérification de l'éligibilité de chacun des copropriétaires. Les copropriétaires sont personnellement bénéficiaires des aides et sont soumis à ce titre au respect des engagements d'occupation souscrits (conventionnement du logement dans le cas des copropriétaires bailleurs).



VOTRE
DEMANDE D'AIDE

Vous êtes à la recherche du bon interlocuteur ? Vous souhaitez savoir comment constituer votre dossier de demande d'aide ou encore, savoir comment vous sera versée votre aide ? Pas à pas, nous vous accompagnons dans votre démarche.

La première prise de contact

• Pour constituer votre dossier de demande d'aide, adressez-vous aux téléconseillers de l'Anah qui vous indiqueront le bon interlocuteur. Vous pouvez les contacter du lundi au vendredi de 9 h à 19 h au 0820 15 15 15 (N° Indigo 0,12 € TTC/min). Selon la situation géographique de votre logement, ils vous dirigeront :

> soit vers la délégation locale de l'Anah (intégrée au sein de la Direction départementale des territoires) ;
> soit vers les services de la collectivité locale délégataire de compétence ;
> soit vers l'animateur de votre opération programmée (OPAH ou PIG).

• Pour connaître votre contact local, vous pouvez aussi vous connecter sur www.anah.fr

Le dépôt et le contenu du dossier

Le dépôt

Selon la situation géographique de votre logement, votre demande de subvention doit être déposée auprès de la délégation locale de l'Anah ou auprès de la collectivité locale délégataire de compétence.

Le contenu[1]

Le dossier de demande doit comporter les éléments suivants :
> les imprimés de demande d'aide renseignés ;
> la preuve de la propriété du logement ;
> le dossier technique : les devis estimatifs des travaux d'une ou plusieurs entreprises, les plans et croquis nécessaires à la compréhension du projet, l'évaluation énergétique avant travaux et l'évaluation énergétique projetée après travaux ;
> l'avis d'imposition sur le revenu, uniquement pour les propriétaires occupants ;
> pour les propriétaires bailleurs : la convention à loyer intermédiaire, social ou très social.

(1) Selon les cas, des pièces supplémentaires pourront être demandées.

L'aide au montage du dossier

Des organismes spécialisés peuvent vous aider à constituer votre dossier.

• Il s'agit d'un service gratuit dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat. Pour savoir si vous êtes concerné par une opération programmée, consultez le site www.lesopah.fr

• Hors opération programmée, si votre dossier est agréé, la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage réalisée par l'opérateur spécialisé pourra donner lieu à l'octroi d'un financement complémentaire de 809 € (projet de travaux lourds), 556 € (projet de travaux d'amélioration éligible à l'aide du programme Habiter Mieux) ou 453 € (autre projet de travaux d'amélioration prioritaire).

L'instruction du dossier

• À réception de votre dossier, le service instructeur (délégation locale de l'Anah ou collectivité locale délégataire de compétence) délivre un récépissé de dépôt. Si le dossier est incomplet, il vous invitera à fournir les pièces manquantes.

• Après vérification de la recevabilité du dossier et étude des pièces, le service instructeur calcule le montant de la subvention qui pourra vous être attribuée. Celle-ci est déterminée en fonction des devis fournis par les entreprises.

• La décision d'accorder ou de refuser une aide doit intervenir dans les quatre mois suivant le dépôt de la demande. Elle est prise en fonction des priorités locales et des moyens financiers disponibles. Le montant de la subvention est arrêté, sur proposition du service instructeur, lors de la prise de décision.

• Les taux maximaux sont ceux donnés dans la plaquette, éventuellement majorés dans certains secteurs en délégation de compétence. Selon le contexte, l'autorité décisionnaire locale peut appliquer un taux inférieur.

➜ La décision d'attribution

▶ Qui décide ?

La décision d'attribution de la subvention est prise soit par le président de la collectivité délégataire, si le logement se trouve en territoire concerné par une délégation de compétence, soit par le délégué de l'Agence dans le département (préfet de département).

▶ La notification

Le service instructeur (la délégation locale de l'Anah ou la collectivité locale délégataire de compétence) notifie la décision qui, en cas d'agrément, vous indique le montant prévisionnel de la subvention qui vous est réservée.

➜ Le paiement de la subvention

• Une fois les travaux effectués, vous devez transmettre une demande de paiement accompagnée des factures d'entreprises, notes d'honoraires et, le cas échéant, des pièces permettant de vérifier les conditions de location des logements.

• Le montant de la subvention à payer est calculé sur la base de ces documents. Il ne peut être supérieur au montant annoncé lors de la décision d'octroi. Le paiement est effectué par virement.

➜ Les contrôles, reversements et sanctions

• Tout propriétaire ayant obtenu une subvention de l'Anah doit s'engager à avertir l'Agence par écrit de la vente du logement subventionné ou du changement de ses conditions d'occupation. Selon les cas, un remboursement de la totalité ou d'une partie de la subvention pourra être demandé au propriétaire. De plus, l'avantage fiscal pourra également être remis en cause.

• Quand une subvention a été accordée, l'Anah contrôle le respect des engagements pris par les propriétaires, qui doivent s'y soumettre en s'engageant à communiquer à tout moment les documents nécessaires. En cas de fausse déclaration ou de manœuvre frauduleuse, le bénéficiaire d'une subvention de l'Anah ou son mandataire s'expose à certaines sanctions. Ces sanctions peuvent être des sanctions pécuniaires et/ou une interdiction de déposer une nouvelle demande d'aide pendant une durée de cinq ans.

➜ Les contestations et recours

La décision peut être contestée par le propriétaire dans un délai maximum de deux mois.

• Sur les territoires en délégation de compétence, le propriétaire doit adresser un courrier au président de la collectivité délégataire de compétence.

• Hors délégation de compétence, le propriétaire doit adresser un courrier au délégué de l'Agence dans le département (préfet de département).

Quels que soient les cas concernés et toujours dans un délai maximum de deux mois, le propriétaire peut saisir soit le conseil d'administration de l'Anah pour un recours hiérarchique, soit le tribunal administratif compétent pour un recours contentieux.

Contact



Les téléconseillers de l'Anah sont à votre disposition du lundi au vendredi, de 9 h à 19 h.

LISTE DES TRAVAUX RECEVABLES

Travaux destinés à l'amélioration de l'habitat des immeubles collectifs, des logements ou maisons individuels

Travaux préparatoires	Les travaux préparatoires, l'installation de chantier, la base de vie des ouvriers, les échafaudages, les travaux éventuels de démolition d'ampleur limitée et nécessaires à la réhabilitation, et le nettoyage réalisés dans le cadre du projet sont pris en compte dans les travaux subventionnables qu'ils accompagnent.
Gros œuvre	• Travaux de renforcement du gros œuvre : fondations (reprises en sous-œuvre, caves…), murs, cheminées, planchers, escaliers. • Création ou réaménagement de planchers pour obtenir dans l'enveloppe bâtie existante des hauteurs sous plafonds compatibles avec un usage de logement. • Mise en place d'un escalier ou d'une rampe (plan incliné), notamment pour rétablir un accès aux étages ou remplacer/doubler un emmarchement. • Travaux de création ou élargissement d'ouvertures pour couloir, baies ou portes, y compris menuiseries. • Travaux de démolition liés à une adaptation (suppression de murs, cloisons, portes, marches, seuils, ressauts ou autres obstacles…). • Travaux de lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries…).
Toiture, charpente, couverture	• Travaux de remplacement et de renforcement des charpentes y compris traitement des matériaux. • Travaux de réfection générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit-terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de l'immeuble, inclus les ouvrages annexes (zinguerie…). Les travaux de charpente et de couverture sont recevables sous réserve d'une isolation de la toiture ou des combles perdus conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose d'isolant. • Travaux de réfection des souches, lucarnes ou corniches.
Réseaux (eau, électricité, gaz) et équipements sanitaires	• Création ou réfection du raccordement de l'immeuble aux réseaux gaz, électricité, eau, chauffage urbain, EU et EV. • Dispositif d'assainissement individuel (quand il est recevable d'un point de vue réglementaire). Depuis 2013, la subvention de l'Anah ne peut être octroyée que de façon complémentaire à une aide de l'Agence de l'eau, attribuée directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité, pour des travaux qui font suite à une obligation de mise en conformité notifiée à un propriétaire occupant.

	• Création, réfection ou mise en conformité des réseaux des immeubles ou des maisons (colonnes montantes de gaz, électricité, d'eau, ou colonnes de chute et de rejet, gaines techniques), ainsi que le branchement des logements des immeubles collectifs. • Création ou mise en conformité avec la réglementation en vigueur d'une installation eau, électricité et gaz à l'intérieur des logements. • Création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie (évier, lavabo, douche [voire siège de douche], baignoire, WC, siphon de sol…), ainsi que les travaux induits (carrelage, réfection de sols, plâtrerie…) dans le cadre d'une amélioration ou d'une adaptation. • Mise en place de matériels permettant le contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie spéciale…). • Création de dispositifs permettant la récupération des eaux de pluies.
Chauffage, production d'eau chaude (individuelle ou collective), système de refroidissement ou climatisation	• Création d'une installation complète individuelle ou collective de chauffage et/ou d'eau chaude ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration/remplacement de tout ou partie de l'installation sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007. • Calorifugeage, équilibrage et régulation des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007. • Installation de système à usage domestique utilisant les énergies nouvelles ou renouvelables (géothermie, énergie solaire, énergie éolienne…), les énergies insuffisamment exploitées (rejets thermiques, bois, déchets…) respectant, le cas échéant, les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007. • Installation ou remplacement du système de refroidissement ou de climatisation permettant d'améliorer le confort des logements très exposés à la chaleur respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.
Production d'énergie décentralisée	• Installation de système d'appareil de production d'énergie décentralisée (panneaux photovoltaïques à usage domestique…). Les travaux permettant la production d'énergie décentralisée faisant l'objet d'une revente à un opérateur énergétique ne sont subventionnables qu'à condition que l'énergie produite soit principalement consacrée à l'usage domestique. Le cas échéant, le contrat de vente d'énergie doit être communiqué.
Ventilation	• Création d'une installation collective ou individuelle de ventilation ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration-remplacement de tout ou partie de l'installation. • Travaux permettant d'améliorer et d'assurer le renouvellement d'air correct des logements, sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.
Menuiseries extérieures	• Pose de menuiseries nouvelles ou en remplacement dans le cadre d'une amélioration ou d'une isolation thermique ou acoustique respectant les exigences de performance thermique de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007. Dans les secteurs faisant l'objet de protections particulières au titre du patrimoine (PSMV, ZPPAUP, sites inscrits ou classés, édifices MH et leurs abords), il peut être dérogé aux obligations décrites ci-dessus si les menuiseries anciennes sont conservées, et sous réserve d'une amélioration thermique acceptable. Par ailleurs, il convient de s'assurer de l'aération suffisante du logement.

Ravalement, étanchéité et isolation extérieure	• Travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie…), en cas d'intervention sur le gros œuvre. • Les travaux de doublage de façade (vêtures, bardages…) ou d'isolation par l'extérieur, sous réserve de la pose d'un isolant thermique conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose de l'isolant et dans les cas où les murs du bâtiment sont déjà isolés.
Revêtements intérieurs, étanchéité, isolation thermique et acoustique	• Travaux de peinture accessoires consécutifs à une réfection globale ou à d'autres interventions. • Revêtements de sol, y compris travaux préparatoires (chapes, isolations…) à l'exception des sols souples (moquettes, lino…) et dans le cadre d'une réfection globale, d'autres interventions ou d'une adaptation. • Réalisation ou réfection de l'étanchéité des pièces humides, y compris revêtements. • Amélioration de l'isolation thermique : isolation des parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés, ces travaux devront respecter les exigences de performance thermique du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI). • Amélioration de l'isolation acoustique des sols, plafonds et parois opaques donnant sur l'extérieur ou séparatives entre logements ou entre logements et parties communes. • Amélioration de l'isolation acoustique des matériels bruyants.
Traitements spécifiques (saturnisme, amiante, radon, xylophages)	• Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant des sels de plomb, y compris finitions. • Travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante. • Travaux nécessaires pour traiter les immeubles soumis à la présence de radon (ventilation…). • Traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites et autres parasites xylophages, sous réserve qu'il soit suffisant.
Ascenseur / monte-personne	• Installation, adaptation ou travaux de mise aux normes d'un ascenseur ou autres appareils permettant notamment le transport de personnes à mobilité réduite (monte personne, plate-forme élévatrice…).
Sécurité incendie	• Travaux de mise en sécurité incendie (trappes de désenfumage, portes coupe-feu…).
Aménagements intérieurs	• Création, suppression ou modification de cloisons de distribution et cloisons séparatives entre logements. • Travaux de remplacement ou installation de menuiseries intérieures (portes, cimaises, plinthes). • Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte, protection de murs et de portes. • Travaux d'aménagement et d'équipement des immeubles et logements destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes (alarme, garde-corps…). • Installation ou adaptation des systèmes de commande (ex. : installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage interphone, signalisation, alerte, interrupteurs) de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets). • Alerte à distance. • Modification ou installation des boîtes aux lettres (en cas d'adaptation uniquement).

Chemins extérieurs, cours, passages, locaux communs	• Réfection ou adaptation des cheminements extérieurs, de cour ou de passage dans un projet d'accessibilité ou de restructuration (suppression de murs, murets, portes ou portails, de marches, seuils, ressauts ou de tout autre obstacle, réfection des revêtements de sols, éclairages, installation de mains courantes, rampes…). • Réfection des locaux communs (local poubelle, locaux techniques, loge du gardien…). • Curetage lié à des travaux d'amélioration, avec les reprises induites. • Travaux de clôture. • Aménagement de bateaux pour franchir le trottoir. • Élargissement ou aménagement de place de parking (uniquement en cas de travaux pour l'autonomie de la personne).
Extension de logement et création de locaux annexes	• Extension de logement dans la limite de 14 m² de surface habitable (annexion de parties communes, sur-élévation, création de volume…). Cette limite peut faire l'objet d'aménagement pour les logements adaptés aux personnes en situation de handicap. Dans ce cas, l'extension peut être portée à 20 m², l'autorité décisionnaire locale pouvant exceptionnellement, après avis de la CLAH, adapter à la marge ce plafond de surface lorsque la structure du bâti l'exige. • Création de locaux annexes liés aux parties communes tels que locaux vélos/poussettes, local de chaufferie collective, local poubelles ou tri sélectif… dans la limite de 14 m² par local.
Travaux d'entretien d'ouvrages existants	• Seuls les travaux nécessaires à la conservation d'ouvrages existants de qualité, sur prescriptions réglementaires en Secteurs sauvegardés ou ORI sont subventionnables (réparation/remise en état de revêtements de sols, de revêtements muraux, de décors…) dès lors que cette action de préservation est faite tout en apportant les améliorations nécessaires en termes techniques, notamment de sécurité et de salubrité.
Maîtrise d'œuvre, diagnostics	• Dépenses de maîtrise d'œuvre, de coordination SPS et, dès lors qu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent et qu'ils ne sont pas réalisés dans le cadre d'une AMO ou d'un suivi-animation de programme, de diagnostics techniques (CREP, amiante, acoustique, thermique, ergothérapeute/autonomie…).

Cette liste est limitative. Cependant, l'autorité décisionnaire locale est habilitée à retenir au cas par cas des travaux qui ne figurent pas dans la liste et qui s'avèrent nécessaires pour répondre aux besoins spécifiques d'une situation particulière de handicap ou de perte d'autonomie.

▸ Conditions liées à la réalisation des travaux

• Les travaux doivent être réalisés conformément aux dispositions prévues par le règlement général de l'Agence.

• L'intervention des entreprises doit comprendre la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements. L'achat direct des matériaux par le propriétaire exclut les travaux réalisés avec ces matériaux du bénéfice d'une subvention même si ces matériaux sont mis en œuvre par une entreprise. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux réalisés par les propriétaires occupants dans le cadre d'une auto-réhabilitation avec encadrement technique.



www.anah.fr
0820 15 15 15 (0,12 TTC €/min)

PEFC 10-31-1174 / Cette entreprise a fait certifier sa chaîne de contrôle / pefc-france.org

Réalisation : because. – DEAT/Anah – Illustrations : Thinkstock – Édition janvier 2015.